

**BURGERSDIJK  
MAKELAARS**

BUITENGEWOON  
BETROKKEN



€ 2.350.000 k.k.

**Rembrandtlaan 99**  
BILTHOVEN



# KENMERKEN

**280 m<sup>2</sup>**

WOONOPPERVLAKTE

**2400 m<sup>2</sup>**

PERCEELOPPERVLAKTE

**1027 m<sup>3</sup>**

BRUTO INHOUD

**1924**

BOUWJAAR

**7**

KAMERS

**5**

SLAAPKAMERS

AANVAARDING  
SOORT WONING  
BOUWTYPE  
VERWARMING  
WARM WATER

**IN OVERLEG**  
**VILLA**  
**BESTAANDE BOUW**  
**C.V.-KETEL**  
**ELEKTRISCHE BOILER HUUR**

LIGGING TUIN  
ISOLATIE  
MERK CV-KETEL  
BOUWJAAR CV-KETEL

**TUIN RONDON**  
**DAKISOLATIE, VLOERISOLATIE,**  
**DUBBEL GLAS**  
**REMEHA**  
**VOLGT**



# BESCHRIJVING

## REMBRANDTLAAN 99

Hét ultieme jaren '30 huis!

Houdt u ook zo van de bouwstijl uit de jaren 20-30? De charme van erkers, overhangende dakgoten, vakwerk kozijnen, paneeldeuren en sjieke houten trappen? Dan hebben wij nu de parel onder de jaren '30 woningen voor u in de aanbieding! Niet alleen omdat dit huis de fijne sfeer biedt die u van woningen uit deze bouwperiode mag verwachten, maar ook vanwege de zorg waarmee deze fantastische vrijstaande villa is onderhouden. In goede staat en van alle moderne gemakken voorzien. Haar ligging op het prachtige perceel, omringd door bomen en grenzend aan het bos maken het plaatje compleet. Met haar ruim 272 m<sup>2</sup> woonoppervlakte, de heerlijke leefruimtes en het verwarmde buitenzwembad is dit het ultieme familiehuis mét karakter waar u naar op zoek bent.

De woning staat op een unieke plek in de wijk Bilthoven-Noord te Bilthoven. Het hoekperceel van ruim 2400m<sup>2</sup> biedt een wijds uitzicht over de rustige, lommerrijke Rembrandtlaan, het Rembrandtplein en de Frans Halslaan. De enorme tuin, gelegen op het zuiden, aan de bosrand en via de achtertuin te bereiken Het Heidepark,, omarmt u liefdevol met groen en biedt u veel privacy. Toch zijn alle benodigde voorzieningen op fietsafstand: de supermarkt, slager, bakker en winkelcentrum De Kwinkelier. Maar ook het gezellige centrum van het gezinsvriendelijke dorp met al haar winkeltjes, restaurants en terrassen is nabij. Bilthoven biedt een keur aan basis- en middelbare scholen, diverse sportclubs (waaronder hockeyclub SCHC) én een NS-station.

Het 'ultieme' van deze woning is al op de foto's zichtbaar en uit onze omschrijving te halen, maar nóg beter is het om deze parel met uw eigen ogen te komen bekijken en zelf de sfeer te proeven. Belt u ons voor een bezichtiging? Dan ontvangen wij u graag!

De grote woonkeuken vormt het hart van het huis.

Door haar kookeiland met barkrukken, gashaard en genoeg ruimte voor een enorme eettafel zult u hier veel tijd doorbrengen met familie en vrienden. De 2 ruime erkers en de enorme lichtinval maken van de woonkamer een fijne plek om tot rust te komen. Het separate kantoor kan ook dienst doen als extra slaapkamer of speelkamer. De hal is door het prachtige houtwerk en de charmante trapopgang imposant te noemen. De bovenste 2 etages geven ruimte aan maar liefst 5 slaapkamers en 2 badkamers, waarvan één met een dubbele douche. Het praktische, doch sfeervolle huis biedt plek voor het hele gezin: om gezellig samen te zijn, maar ook met genoeg ruimte om u terug te kunnen trekken. U vindt elkaar weer in de tuin, waar u heerlijk op het terras van het zonnetje geniet of een borreltje drinkt onder de overkapping bij het zwembad.

Indeling:

Via de meest gebruikte ingang komt u terecht in de woonkeuken met ruim eetgedeelte, kookeiland met bar, gashaard en Belgisch hardstenen vloer. De keuken is voorzien van alle benodigde apparatuur. Openslaande deuren bieden toegang tot het terras/ tuin. De aangrenzende lichte woonkamer beschikt over 2 erkers, een open haard en een parketvloer in visgraat gelegd. Ook in de woonkamer kunt u via openslaande deuren de tuin in. De naastgelegen ruimte is momenteel in gebruik als kantoor, maar kan ook dienst doen als extra werkkamer of chillkamer. Alle vertrekken op de begane grond komen uit op de hal. De voordeur wordt via de vestibule - met toegang tot het toilet - gescheiden van de rest van de hal, waarin zich de fraaie trap naar de 1e verdieping bevindt.

Eerste verdieping

Op deze verdieping zijn via de overloop 3 ruime slaapkamers te vinden. De ouderslaapkamer beschikt over een ruime kleedkamer/inloopkast verder zijn er 2 grote slaapkamers, waarvan een met toegang tot het balkon. De moderne badkamer is voorzien van een vrijstaand ligbad, een dubbele douche, een tweepersoons wastafelmeubel,



## Tweede verdieping

Een eigen - af te sluiten - vaste trap brengt u naar de 2e etage. Via de overloop zijn 2 gelijkwaardige slaapkamers en een tweede badkamer te bereiken. De badkamer is voorzien van een douche, toilet, wastafel en biedt ruimte aan de wasmachine en -droger. Onder de schuine gedeeltes van het dak is volop bergruimte te vinden.

## Kelder

De kelder heeft een oppervlakte van 8m<sup>2</sup> en is bereikbaar via de keuken.

## Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 1924
- Met een woonoppervlakte van ruim 272 m<sup>2</sup>, gelegen op een perceel van 2400 m<sup>2</sup>;
- Door de jaren heen smaakvol gerenoveerd met behoud van authentieke details;
- Goed onderhouden, o.a. nieuw schilderwerk, dak volledig vernieuwd en geïsoleerd in 2022, gevel meermaals gereinigd en vernieuwde regenwaterafvoeren in 2022;
- Open haard in de woonkamer en gashaard in de woonkeuken;
- Keuken, hal, toilet en badkamers zijn voorzien van vloerverwarming;
- Cv-ketel met gekoppelde boiler (zolder);
- Energie label:
- Deur met codeslot en automatisch hek;
- Bakstenen/houten garage/schuur van ruim 28m<sup>2</sup>;
- Buitenzwembad met warmtepomp;
- Tuin gelegen op het zuid-westen, aangrenzend aan het bos en Heidepark, te bereiken via de achtertuin.
- Oplevering: in overleg.











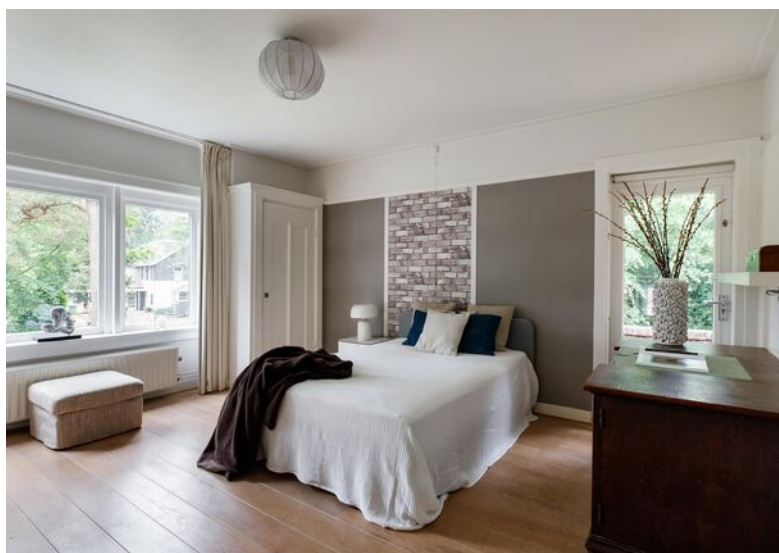


















# IS DIT BINNENKORT UW NIEUWE WONING?





# BEGANE GROND



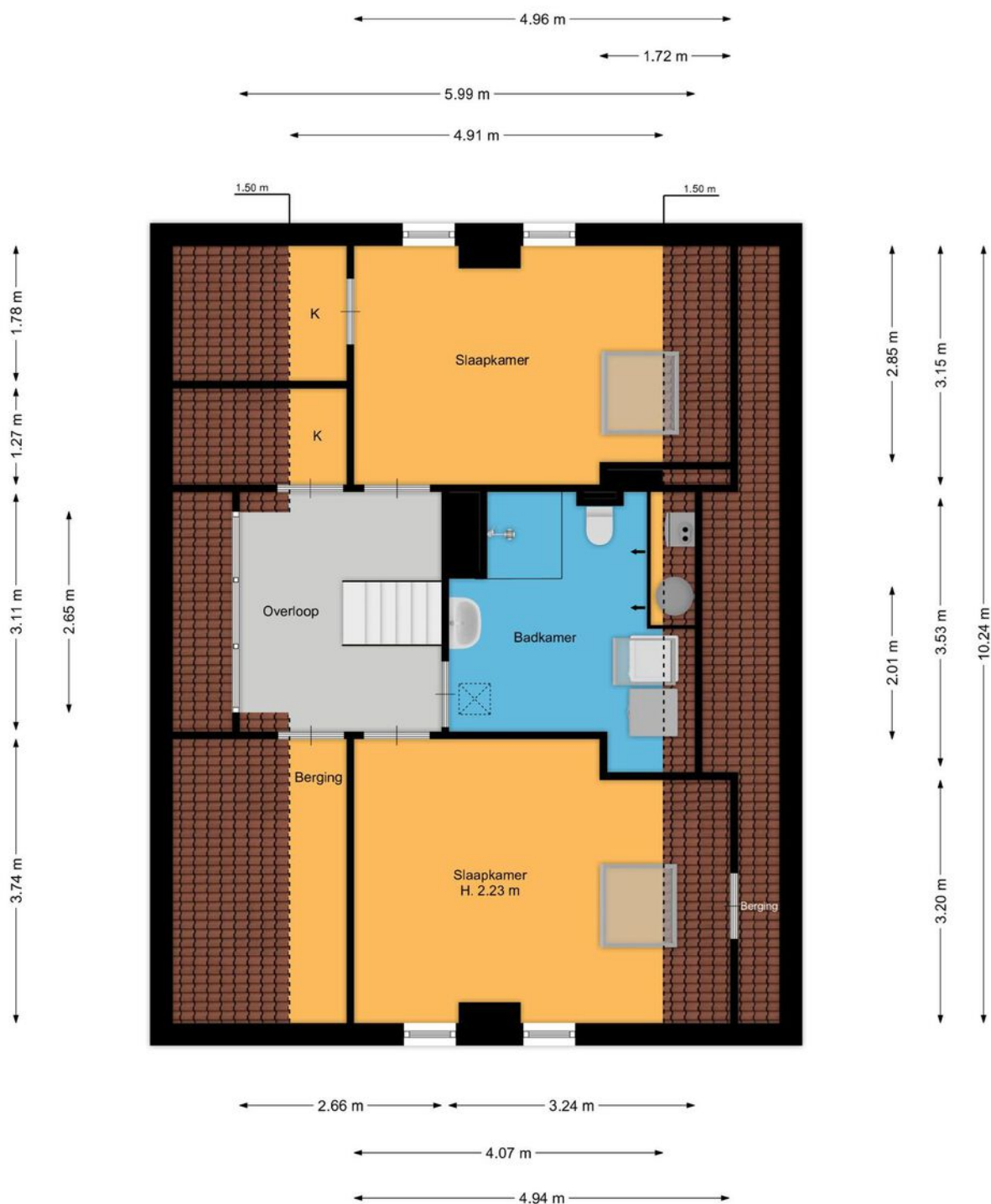
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# EERSTE VERDIEPING



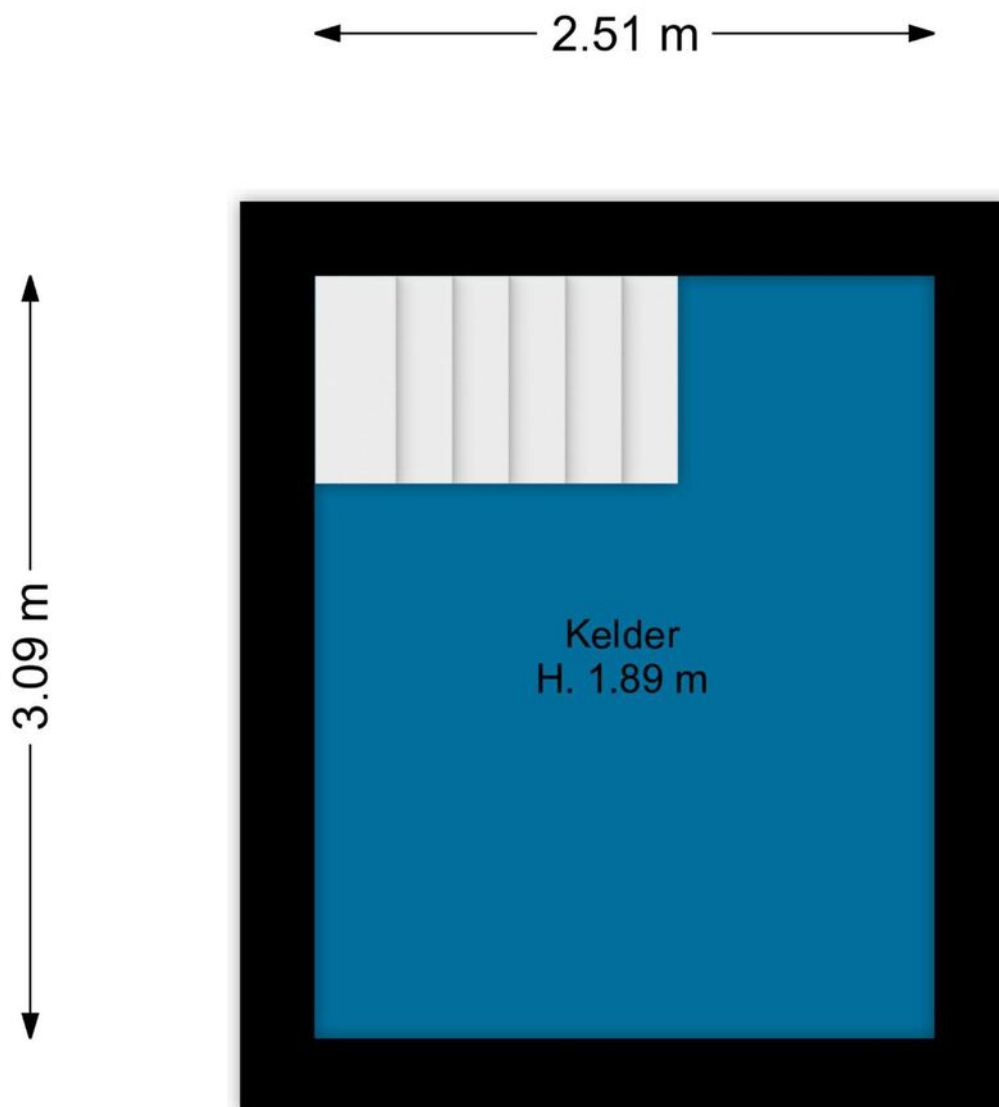
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# TWEEDE VERDIEPING



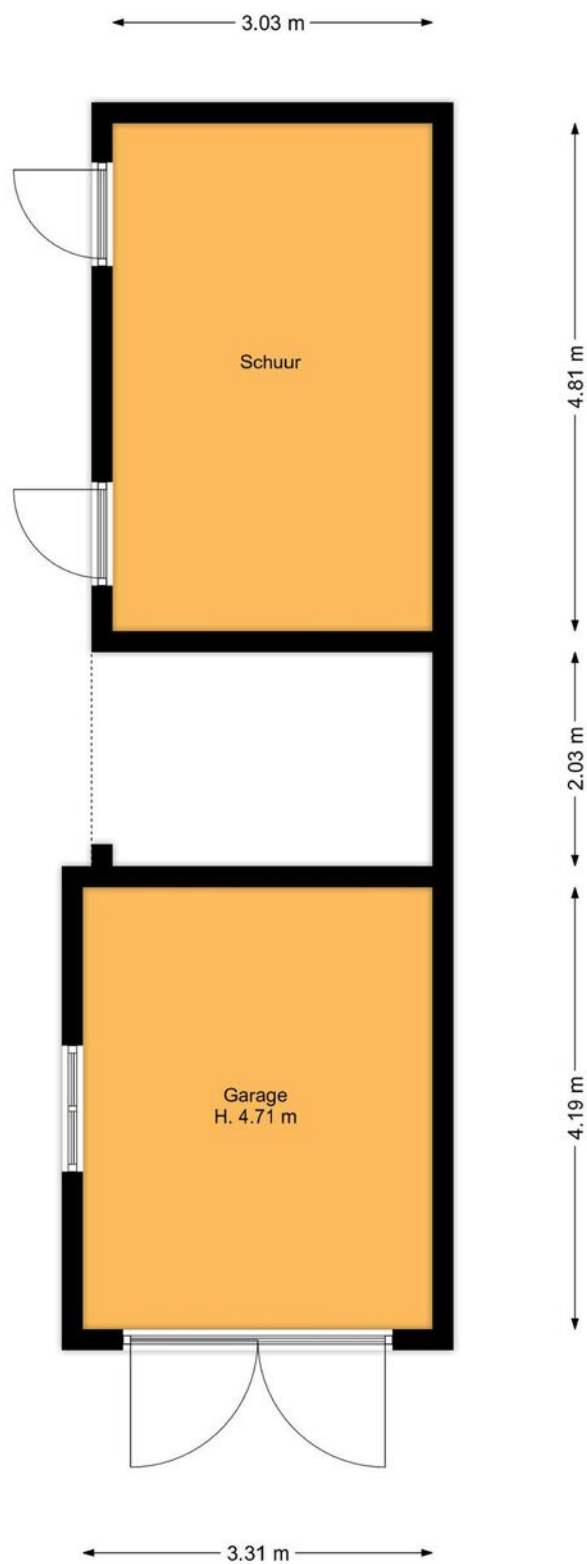
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# KELDER



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# BIJGEBOUW



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# PERCEEL



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

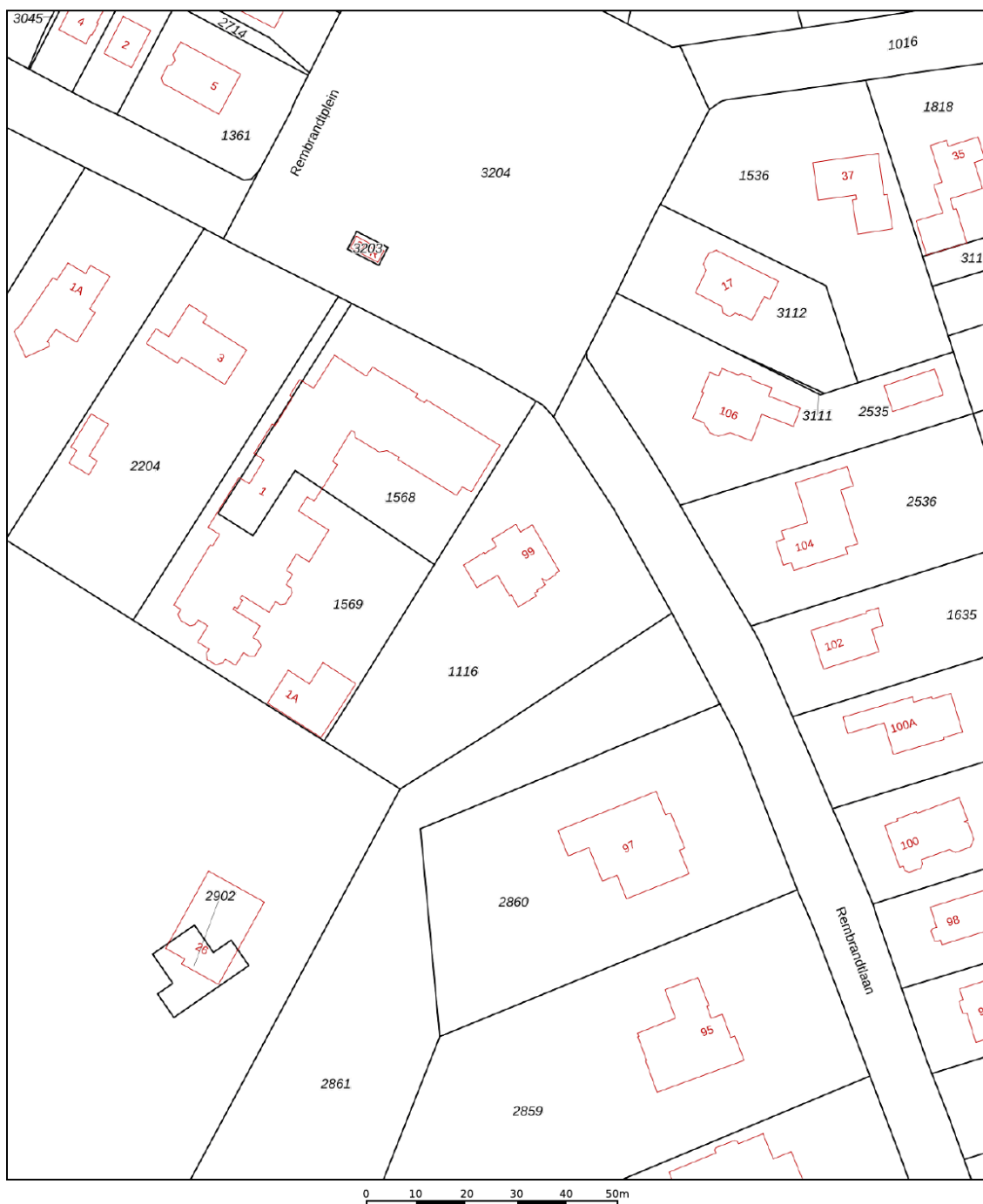
# KADASTRALE KAART


GEMEENTE  
SECTIE  
PERCEEL  
EIGENDOM

DE BILT  
A  
1116  
VOLLE EIGENDOM

Kadastrale kaart

Uw referentie: bur



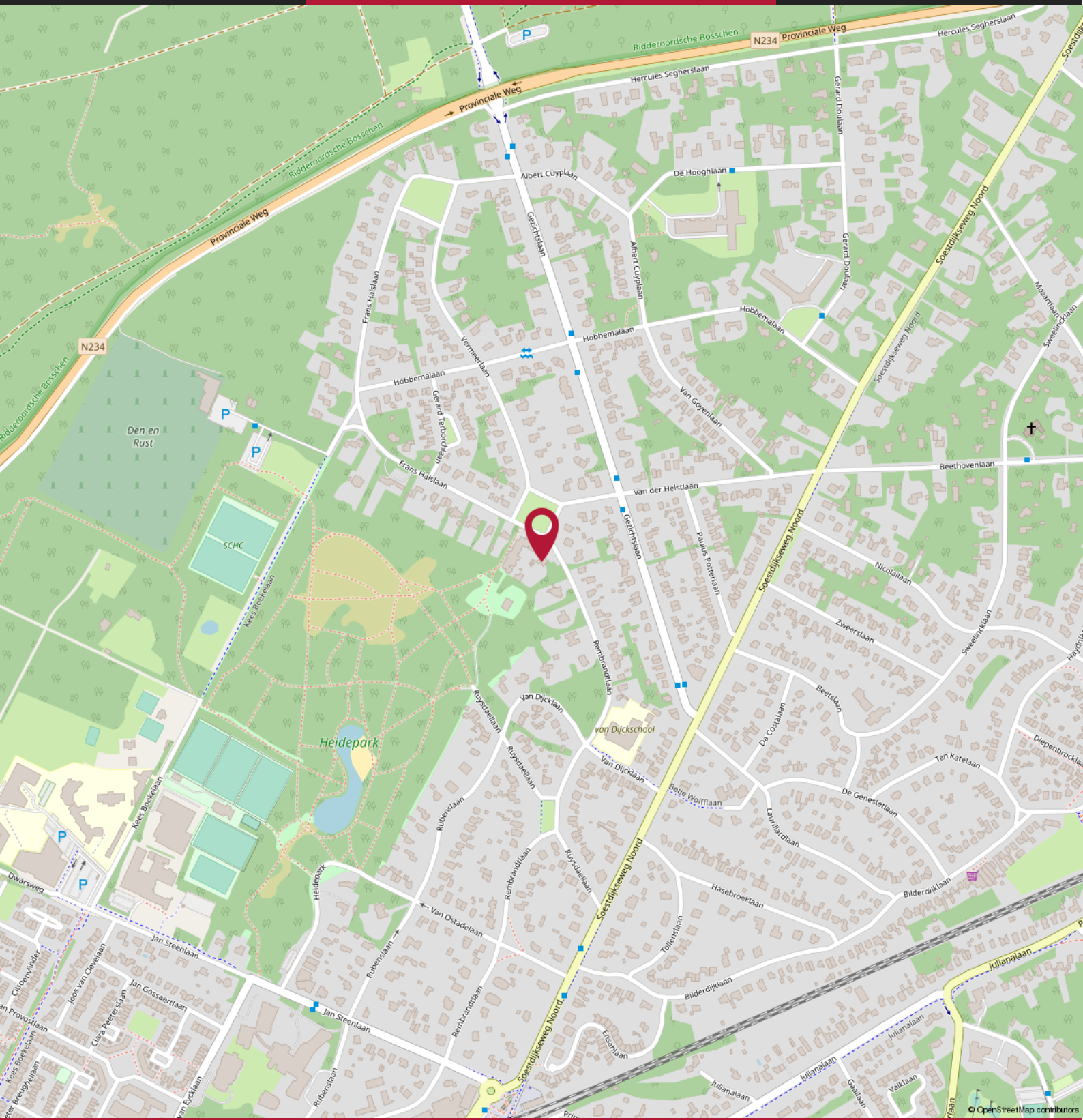
|  |  |   |
|--|--|---|
| <p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> | <p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente de Bilt</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 1116</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br/>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p> |  |
|--|--|---|

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 31 juli 2023  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# LOCATIE OP DE KAART



## BILTHOVEN





# Over ons



Marc van Olderen, Annemieke Strating, Pieter van Soest, Linda Schuurman, Marc-Jan Derksen & Mignon Oostinjen - Van der Vliet

## BURGERSDIJK MAKELAARS

"We zien steeds meer Burgersdijk voorbij komen", aldus een geïnteresseerde nieuwe opdrachtgever. En die groei klopt. In toenemende mate raak ik in gesprek over onze toenemende aanwezigheid in de lokale huizenmarkt. Maar wát maakt ons eigenlijk zo succesvol? Ik besloot intern de visie op te halen.

"Trots zijn wij dat Burgersdijk Makelaars een begrip in de Bilthovense regio is. Al ruim 65 jaar zetten wij onze klanten centraal in de dienstverlening en blinken wij uit in betrokkenheid", aldus Marc. Om te vervolgen: "Onze medewerkers zijn zelf afkomstig uit Bilthoven en voelen de lokale markt geruisloos aan. Wij focussen op het ontzorgen van onze opdrachtgevers in het gehele proces en zien dat persoonlijk aandacht opdrachtgevers bindt. Wij gaan geen vraag uit de weg en staan te allen tijde klaar te begeleiden in aan- en verkoop wensen.

Met ervaring, kennis van de lokale markt en een niet onbelangrijke alertheid weten buitendienstmedewerkers Pieter en Marc-Jan samen met Marc opdrachtgevers en huizen bij elkaar te brengen. "Wij zijn scherp en houden elkaar doorlopend op de hoogte van alles wat speelt. En natuurlijk helpt onze aanwezigheid in het sociale netwerk", aldus onze drie makelaars. "Maar niet alle credits naar ons natuurlijk. Alleen door de combinatie met de servicegerichtheid van onze binnendienstmedewerkers Linda, Annemieke en Mignon staat er een goed ingespeeld team klaar. Samen staan we sterk!"

En ik deel deze visie. Vanuit onze roots in Bilthoven zijn wij als team trots op ons bedrijf en het succes. Deze trots zetten wij om in passie en betrokkenheid en dit zorgt voor buitengewone tevredenheid bij onze opdrachtgevers. Wij zien u graag terug bij Burgersdijk!

Blijft achter      Gaat mee      Ter overname

### Woning - Interieur

(Voorzet) openhaard met toebehoren

X

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers

X

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers

X

- losse (hang)lampen

X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

-

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

X

- gordijnen

X

- rolgordijnen

X

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking

X

- parketvloer

X

- houten vloer(delen)

X

- laminaat

X

- plavuizen

X

### Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

X

- (gas)fornuis

X

- afzuigkap

X

- magnetron

X

- oven

X

- combi-oven/combimagnetron

X

- koelkast

X

- vriezer

X

- koel-vriescombinatie

X

- vaatwasser

X

- Quooker

X

- koffiezetapparaat

X



**Woning - Sanitair/sauna**

Toilet met de volgende toebehoren

|                         |   |
|-------------------------|---|
| - toilet                | X |
| - toiletrolhouder       | X |
| - toiletborstel(houder) | X |
| - fontein               | X |

Badkamer met de volgende toebehoren

|                          |   |
|--------------------------|---|
| - ligbad                 | X |
| - douche (cabine/scherm) | X |
| - wastafel               | X |
| - wastafelmeubel         | X |
| - toiletkast             | X |
| - toilet                 | X |
| - toiletrolhouder        | X |
| - toiletborstel(houder)  | X |

**Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing**

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| Brievenbus                     | X |
| Kluis                          | X |
| (Voordeur)bel                  | X |
| Rookmelders                    | X |
| (Klok)thermostaat              | X |
| Warmwatervoorziening, te weten |   |
| - CV-installatie               | X |
| - boiler                       | X |

**Tuin - Inrichting**

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Tuinaanleg/bestrating | X |
| Beplanting            | X |

**Tuin - Verlichting/installaties**

|                   |   |
|-------------------|---|
| Buitenverlichting | X |
|-------------------|---|

**Tuin - Bebouwing**

|                        |   |
|------------------------|---|
| Tuinhuis/buitenberging | X |
|------------------------|---|



**Blijft achter**

**Gaat mee**

**Ter overname**

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging

X

**Tuin - Overig**

Overige tuin, te weten

- (sier)hek

X

- vlaggenmast(houder)

X

**Overig - Contracten**

Boiler: Ja



**Vraag****Antwoord****Bijzonderheden 1 A.**

Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel?

Nee

Zo ja, welke?

**Bijzonderheden 1 B.**

Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? (Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)

Nee

Zo ja, welke zijn dat?

**Bijzonderheden 1 C.**

Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? (Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.)

Nee

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

**Bijzonderheden 1 D.**

Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom?

Nee

Zo ja, graag nader toelichten:

**Bijzonderheden 1 E.**

Heeft u grond van derden in gebruik?

Nee

Zo ja, welke grond?

**Bijzonderheden 1 F.**

Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel? (Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdiensbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing)

Nee



**Vraag****Antwoord**

Zo ja, welke?

**Bijzonderheden 1 G.**

Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?

Nee

**Bijzonderheden 1 H.**

Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning?

Nee

Zo ja, hoe lang nog?

**Bijzonderheden 1 I.**

Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?

Nee

Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?

Nee

Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object?

Nee

**Bijzonderheden 1 J.**

Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?

Nee

Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?

Nee

Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:

Duur:

**Bijzonderheden 1 K.**

Is er sprake van onteigening?

Nee

**Bijzonderheden 1 L.**

Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?

Nee

Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst?

Nee

Indien er geen contract of overeenkomst is, beschrijf hieronder wat (mondeling) met de huurder/ gebruiker is afgesproken:

Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven?

Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?



**Vraag****Antwoord**

Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming?  
(Bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen.)

Heeft de huurder een waarborgsom gestort? Nee

Zo ja, hoeveel?

Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt? Nee

Zo ja, welke?

**Bijzonderheden 1 M.**

Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie?  
(bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdienstbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.)

Zo ja, welke is/zijn dat?

**Bijzonderheden 1 N.**

Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? Nee

Zo ja, toelichting:

**Bijzonderheden 1 O.**

Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?

Zo ja, welke?

**Bijzonderheden 1 P.**

Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd? Nee

Zo ja, welke?

**Bijzonderheden 1 Q.**

Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? Nee

Zo ja, waarom?

**Bijzonderheden 1 R.**

**Vraag****Antwoord**

Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing?  
(Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)

Nee

Zo ja, waarom?

**Bijzonderheden 1 S.**

Hoe gebruikt u de woning nu? (Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag)

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?

Ja

Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart?

Nee

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?

**Gevels 2 A.**

Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?

Nee

Zo ja, waar?

**Gevels 2 B.**

Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?

Ja

Zo ja, waar?

**Gevels 2 C.**

Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?

Nee

Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?

Ja

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?

De gevels zijn in ca. 1977 geïsoleerd.

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?

Nee

Is er sprake van volledige isolatie?

Nee

Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?

**Gevels 2 D.**

Zijn de gevels ooit gereinigd?

Ja

Zo ja, volgens welke methode en wanneer?

stoom in 2008 en 2022





| Vraag | Antwoord |
|-------|----------|
|-------|----------|

### Dak(en) 3 A.

|   |      |
|---|------|
| Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken: | 2008 |
|---|------|

|                |      |
|----------------|------|
| Overige daken: | 2022 |
|----------------|------|

### Dak(en) 3 B.

|                                       |     |
|---------------------------------------|-----|
| Heeft u last van daklekkages (gehad)? | Nee |
|---------------------------------------|-----|

Zo ja, waar?

### Dak(en) 3 C.

|   |     |
|---|-----|
| Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? | Nee |
|---|-----|

Zo ja, waar?

### Dak(en) 3 D.

|   |    |
|---|----|
| Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? | Ja |
|---|----|

|   |                       |
|---|-----------------------|
| Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom? | gehele dak + isolatie |
|---|-----------------------|

### Dak(en) 3 E.

|  |     |
|--|-----|
| Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken: | Nee |
|--|-----|

|                |     |
|----------------|-----|
| Overige daken: | Nee |
|----------------|-----|

|   |    |
|---|----|
| Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken: | Ja |
|---|----|

|                |    |
|----------------|----|
| Overige daken: | Ja |
|----------------|----|

Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?

|  |    |
|--|----|
| Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken: | Ja |
|--|----|

|                |    |
|----------------|----|
| Overige daken: | Ja |
|----------------|----|

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

### Dak(en) 3 F.

Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?

Zo ja, toelichting:

### Dak(en) 3 G.

|                                   |     |
|-----------------------------------|-----|
| Zijn de dakgoten lek of verstopt? | Nee |
|-----------------------------------|-----|



**Vraag****Antwoord**

Zo ja, toelichting:

vernieuwd in 2022

**Kozijnen, ramen en deuren 4 A.**

Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt?  
(bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)

hout

**Kozijnen, ramen en deuren 4 B.**

Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?

2022

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?

Ja

Zo ja, door wie?

**Kozijnen, ramen en deuren 4 C.**

Functioneren alle scharnieren en sloten?

Ja

Zo nee, toelichting:

**Kozijnen, ramen en deuren 4 D.**

Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?

Ja

Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?

**Kozijnen, ramen en deuren 4 E.**

Is er sprake van isolerende beglazing?

Ja

Zo ja, welk type glas?  
(bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++; zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst)

Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?

Nee

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?

Glas vestibule

**Kozijnen, ramen en deuren 4 F.**

Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas?  
(Denk aan lekkende ruiten.)

Nee

Zo ja, waar?

**Vloeren, plafonds en wanden 5 A.**

**Vraag****Antwoord**

Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden?

Nee

Zo ja, waar?

**Vloeren, plafonds en wanden 5 B.**

Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?

Nee

Zo ja, waar?

**Vloeren, plafonds en wanden 5 C.**

Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?

Ja

Zo ja, waar?

**Vloeren, plafonds en wanden 5 D.**

Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen? (Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.)

Nee

Zo ja, waar?

**Vloeren, plafonds en wanden 5 E.**

Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?

Nee

Zo ja, waar?

**Vloeren, plafonds en wanden 5 F.**

Is er sprake van vloerisolatie?

Ja

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?

Is er sprake van volledige isolatie?

Ja

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

**Fundering, kruipruimte en kelder 6 A.**

Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?



**Vraag****Antwoord**

Zo ja, waar?

**Fundering, kruipruimte en kelder 6 B.**

Is de kruipruimte toegankelijk?

Ja

Is de kruipruimte droog?

Ja

Zo nee of meestal, toelichting:

**Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.**

Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?

Soms

Zo ja of soms, toelichting:

**Fundering, kruipruimte en kelder 6 D.**

Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest?

Nee

Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder?

Nee

Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid?

**Installaties 7 A.**

Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning?  
(bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie)

C-V

Is/zijn de installatie(s) eigendom?

Zo nee, toelichting:  
(bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/leaseprijs vermelden)

Merk van de installatie(s):

Remaha

Type(nummer) van de installatie(s):

Installatiedatum van de installatie(s):

Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?

2-2022

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?

Ja

Zo ja, door wie?

**Installaties 7 B.**

**Vraag****Antwoord**

Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)?  
(bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden of de installatie functioneert niet goed)

Nee

Zo ja, wat is u opgevallen?

**Installaties 7 C.**

Zijn er radiatoren die niet warm worden?

Nee

Zo ja, welke?

**Installaties 7 D.**

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?

Nee

Zo ja, waar en welke?

**Installaties 7 E.**

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?

Nee

Zo ja, waar?

**Installaties 7 F.**

Heeft u vloerverwarming in de woning?

Ja

Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders?  
Elektrisch:

warm water:

overig, namelijk

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?

Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?

keuken, hal en badkamer

**Installaties 7 G.**

Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?

Nee

Zo ja, welke?

**Installaties 7 H.**

Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?

Nee

Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased?

Nee



**Vraag****Antwoord**

Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper? Zo ja, dan overnamecontract opvragen.

Nee

Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal:

Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?

Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? (De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp.

Functioneren alle zonnepanelen?

Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?

Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?

Zo ja, welke?

In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:

Installateur:

Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:

Aantal kWh:

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?

Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?

Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?

Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?

**Installaties 7 I.**

In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/ gereinigd?

2x per jaar laatste x in 12-2022

**Installaties 7 J.**

Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?

reeds

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?

Ja

**Installaties 7 K.**

**Vraag****Antwoord**

Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? (onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.)

Ja

Zo ja, wanneer en welke onderdelen?

deels in 2007

Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?

Nee

Zo ja, welke?

**Installaties 7 L.**

Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?

Nee

Zo ja, waar bevindt deze zich?

Blijft deze achter?

**Installaties 7 M.**

Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Zo nee, toelichting:

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

**Installaties 7 N.**

Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? (Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch)

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Zo nee, toelichting:

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

**Installaties 7 O.**

Zijn er rookmelders op ieder verdieping aanwezig?

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?

**Sanitair, riolering en keuken 8 A.**

Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?

Nee

Zo ja, welke?



**Vraag****Antwoord****Sanitair, riolering en keuken 8 B.**

Hoe oud is de badkamer ongeveer?

**Sanitair, riolering en keuken 8 C.**

Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?

Ja

Zo nee, welke niet?

**Sanitair, riolering en keuken 8 D.**

Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?

Ja

**Sanitair, riolering en keuken 8 E.**

Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?

Nee

Zo ja, welke?

**Sanitair, riolering en keuken 8 F.**

Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig?

Ja

Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden?

t.b.v. regenwaterafvoer en zwembadwaterafvoer

**Sanitair, riolering en keuken 8 G.**

Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?

**Sanitair, riolering en keuken 8 H.**

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?

Functioneert alle inbouwapparatuur?

Nee

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?

- gasfornuis 1 pit defect.  
- magnetron vertoond enige keuren maar werkt wel  
- koud water ijskast werkt niet  
- warmhoud la werkt niet.

**Sanitair, riolering en keuken 8 I.**

Heeft u een kokend water kraan? (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan)

Ja

Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer?





**Vraag****Antwoord****Diversen 9 A.**

Wat is het bouwjaar van de woning?

1924

**Diversen 9 B.**

Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig? (bijvoorbeeld asbest zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/ gaskachels, asbestgolfplaten e.d.)

Nee

Zo ja, welke en waar?

**Diversen 9 C.**

Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?

Nee

**Diversen 9 D.**

Is er sprake van loden leidingen in de woning?

Nee

Zo ja, waar?

**Diversen 9 E.**

Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? (Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen)

Nee

**Diversen 9 F.**

Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig?

**Diversen 9 G.**

Heeft u elders lekkages gehad? (dus los van het dak/ sanitair/ riolering)

**Diversen 9 H.**

Is de grond verontreinigd?

Nee

Zo ja, is er een onderzoeksrapport?

Nee



**Vraag****Antwoord**

Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?

Nee

**Diversen 9 I.**

Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?

Ja

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?

Ja

Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?

Ja

**Diversen 9 J.**

Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning?  
(Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)

Nee

Zo ja, waar?

**Diversen 9 K.**

Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?

Niet bekend

Zo ja, waar?

Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?

Zo ja, wanneer?

Zo ja, door welk bedrijf?

**Diversen 9 L.**

Is er sprake van chlorideschade (betonrot)?  
(Betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn)

Nee

Zo ja, waar?

**Diversen 9 M.**

Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?

Ja

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?

uitbouw keuken

Zo ja, in welk jaartal?

2008

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

novu bouw



| Vraag | Antwoord |
|-------|----------|
|-------|----------|

**Diversen 9 N.**

|  |    |
|--|----|
| Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? | Ja |
|--|----|

|               |        |
|---------------|--------|
| Zo ja, welke? | keuekn |
|---------------|--------|

**Diversen 9 O.**

Is er sprake van glasvezel internet?

**Diversen 9 P.**

|  |    |
|--|----|
| Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel? | Ja |
|--|----|

Zo ja, welke label?

**Vaste lasten 10 A.**

|   |      |
|---|------|
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? | 1462 |
|---|------|

|                |      |
|----------------|------|
| Belastingjaar? | 2022 |
|----------------|------|

**Vaste lasten 10 B.**

|                       |         |
|-----------------------|---------|
| Wat is de WOZ-waarde? | 1519000 |
|-----------------------|---------|

|           |            |
|-----------|------------|
| Peiljaar? | 01-01-2021 |
|-----------|------------|

**Vaste lasten 10 C.**

|   |     |
|---|-----|
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? | 343 |
|---|-----|

Belastingjaar?

**Vaste lasten 10 D.**

|  |     |
|--|-----|
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.) | 348 |
|--|-----|

Belastingjaar?

**Vaste lasten 10 E.**

|  |     |
|--|-----|
| Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: | 700 |
|--|-----|

Elektra:

Water:

Stadsverwarming:

Anders:



**Vraag****Antwoord**

Te weten:

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m<sup>3</sup>):

Elektriciteit hoog (kWh):

Elektriciteit laag (kWh):

Elektriciteit totaal (kWh):

Water (m<sup>3</sup>):

Stadsverwarming (GJ):

Anders:

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning?  
Aantal:

**Vaste lasten 10 F.**

Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten?  
(Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)

Ja

Zo ja, welke?

huur boiler

Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper?  
Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contact op met de betreffende leverancier.

Ja

Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom? Afkoopsom:

Duur:

0

**Vaste lasten 10 G.**

Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar?

Heeft u alle canons betaald?

Is de canon afgekocht?

Zo ja, tot wanneer?

**Vaste lasten 10 H.**

Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?

Ja

Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen?

Nee

Zo ja, hoe hoog en waarvoor?

**Vaste lasten 10 I.**

**Vraag****Antwoord**

Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig?

Nee

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?

Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar?

**Garanties 11 A.**

Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? (Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)

Nee

Zo ja, welke?

**Nadere informatie 12 A.**

Overige zaken (Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten)



# 10 TIPS & TRICKS

## VOOR HET KOPEN VAN EEN WONING

**01**

---

Wat is de WOZ-waarde van de woning?

**02**

---

Welk isolatiemateriaal is er gebruikt? (extra relevant bij een vrijstaand huis)

**03**

---

Hoe lang staat de woning te koop?

**04**

---

Wat is de staat van het onderhoud aan de woning?

**05**

---

Welk energielabel heeft het te koop staande huis?

**06**

---

Wat is de ligging van de tuin?

**07**

---

Is er sprake van geluidsoverlast (wegen/buren)

**08**

---

Hoe zijn de voorzieningen in de buurt (supermarkt, scholen)?

**09**

---

Is er een bouwtechnisch rapport?

**10**

---

Wat is de kwaliteit van de grond om het huis?

# MEEST GESTELDE VRAGEN BIJ HET KOPEN VAN EEN WONING

## 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

## 2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

## 3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

## 4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

## 5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

## **6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?**

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

## **7. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?**

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

## **8. Wat is een optie?**

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

# Meer weten?

Neem dan gerust contact op met één van onze medewerkers.



**BURGERSDIJK  
MAKELAARS**

BUITENGEWOON  
BETROKKEN



# BURGERSDIJK BUITENGEWOON

**BURGERSDIJK  
MAKELAARS**

BUITENGEWOON  
BETROKKEN



Emmaplein 6  
3722 AD Bilthoven  
T: 030-2287611  
E: bilthoven@burgersdijk.com

www.burgersdijk.com Vind ons op:   

